

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO/ SP**

REF.: PROCESSO Nº 0012638-59.2023.8.26.0002

CONTROLE: 2021/000735

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

EXEQUENTE: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

EXECUTADA: LAURA GOMES RIBEIRO

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, requerida por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em face de LAURA GOMES RIBEIRO, após a análise dos documentos, realização de vistoria nos imóveis, pesquisas de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**
- 2. OBJETIVO**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas do Imóvel**
 - 3.2. Zoneamento**
 - 3.3. Melhoramentos Públicos**
 - 3.4. Circunvizinhança**
- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 5.1. Valor do Terreno**
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel avaliando: **lote 18 da Quadra AK, na Gleba I do loteamento Santa Bárbara Resort Residence situado à Rodovia Presidente Castello Branco, Km 292, Thermas de Santa Bárbara, Águas de Santa Bárbara - SP;** considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 130.000,00, para FEVEREIRO DE 2025

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 128 / 129, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora na presente ação, a saber:

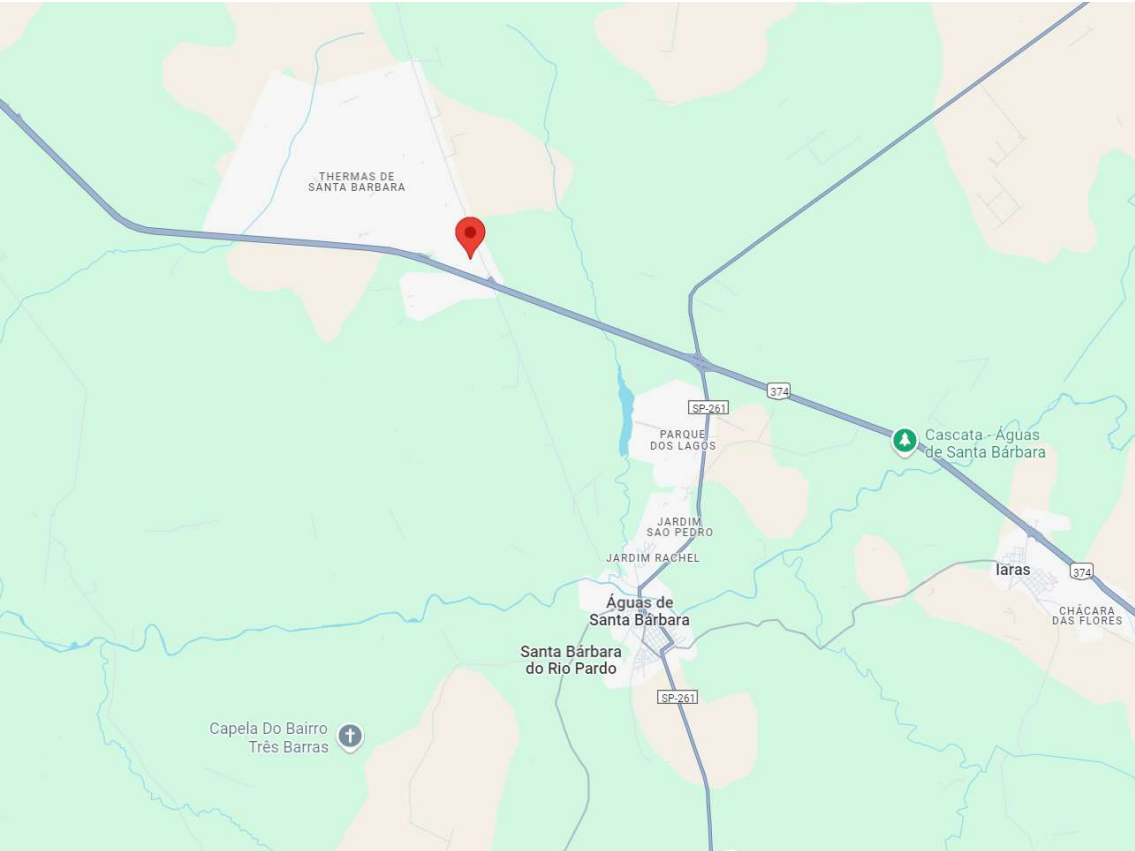
Lote 18 da Quadra AK, na Gleba I do loteamento Santa Bárbara Resort Residence situado à Rod. Pres. Castello Branco, Km 292, Thermas de Santa Bárbara, Águas de Santa Bárbara - SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Lote 18 da Quadra AK, na Rua Trinta e Quatro do loteamento Santa Bárbara Resort Residence
Número da matrícula:	Nº 6.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Cerqueira César – SP (loteamento)
Inscrição cadastral:	Nº 0-01-01-06-0012-0350-01-00-0
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Vinte e Nove, Rua Trinta e Cinco e Rua Vinte e Sete
Bairro:	Thermas de Santa Barbara
Município:	Águas de Santa Bárbara
Estado:	São Paulo



3.2. Zoneamento

O imóvel está localizado na Macrozona Rural – MZ2, na subdivisão da Zona Residencial Thermas – ZR Thermas, nos termos da Lei nº 29 de 09 de outubro de 2006.

3.3. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:		X
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

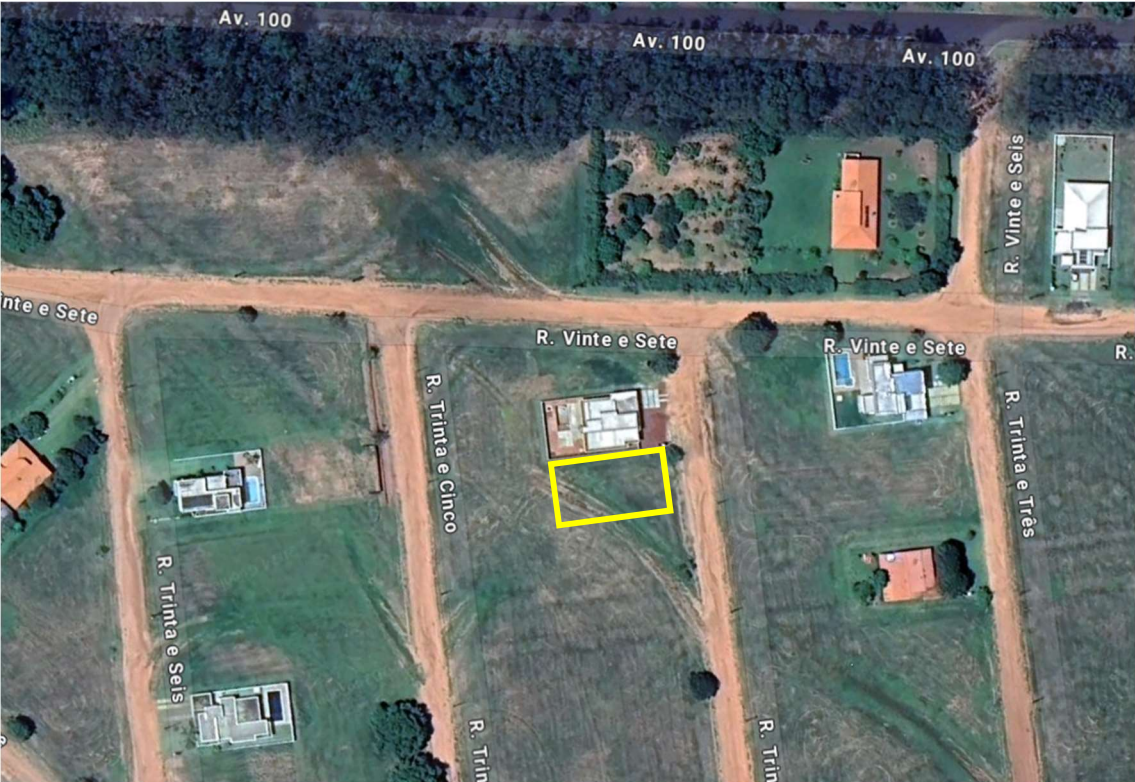
3.4. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se em um loteamento de acesso controlado, na região rural do município, distando cerca de 13 km da Prefeitura Municipal de Águas de Santa Bárbara, no bairro central da cidade. O local apresenta características de uso residencial, com densidade demográfica baixa, sendo composto por construções residenciais, chácaras e grandes áreas desocupadas. Apresenta vias com traçado irregular, arborizadas e com perfil topográfico plano. Destacam-se, nas proximidades, a Rodovia Presidente Castello Branco, Avenida Domélia, a Estação Ecológica Santa Bárbara e o *Shopping Plaza Santa Bárbara*.

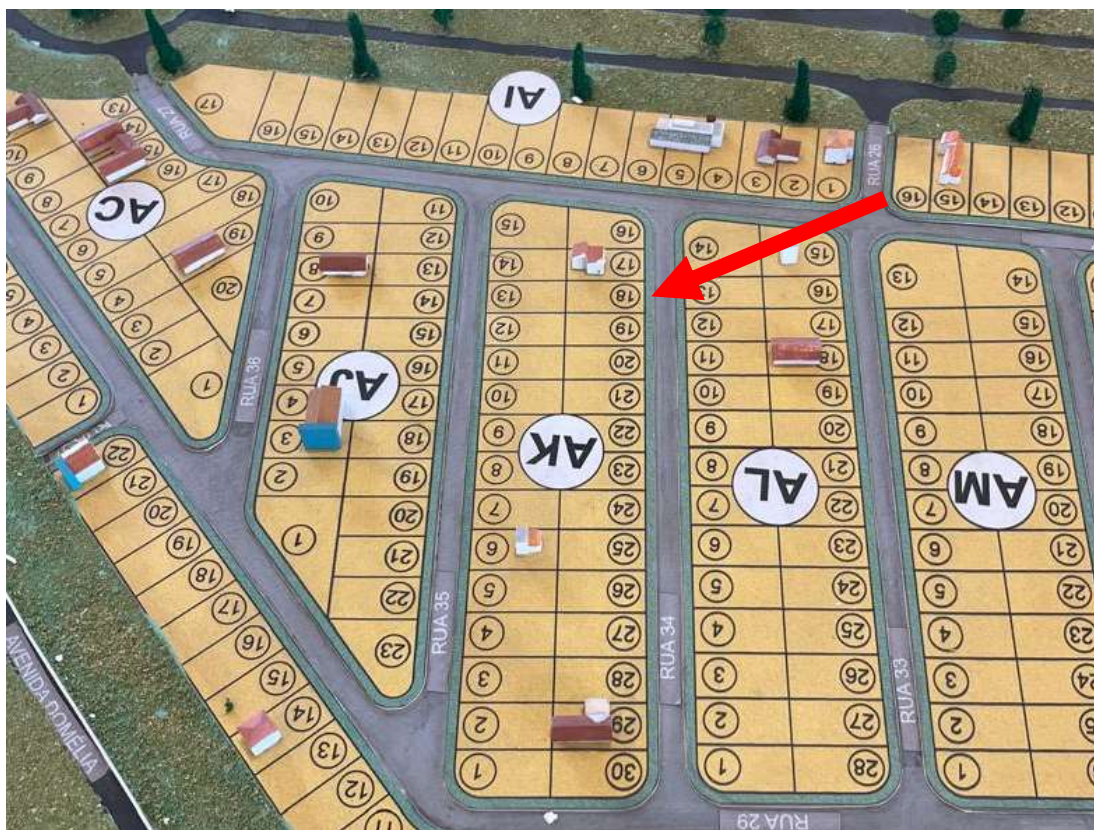
4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		X
	IRREGULAR		
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		X
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	



Fonte: Google Maps, acesso em janeiro/2025



Maquete em exposição no loteamento.

O imóvel avaliando está localizado em um loteamento fechado, Santa Bárbara Resort Residence, de acesso controlado, e é constituído por um lote que, até o presente momento, não possui escritura definitiva e não apresenta a devida individualização em matrícula.

O lote encontra-se sem limites físicos em suas divisas, sem benfeitorias, sendo totalmente coberto por vegetação rasteira.

De conformidade com os documentos constantes do processo, destacando-se a **Matrícula Nº 6.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Cerqueira César – SP (matrícula mãe do loteamento)**, e o **Contrato de Compromisso de Compra e Venda**, o terreno objeto da avaliação apresenta

frente de 15,00m para a Rua 34, por 30,00m da frente aos fundos, encerrando a área total área total de **450,00m²**.

4.2. Benfeitorias

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o terreno objeto da avaliação não possui benfeitorias.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel equivale ao valor do terreno, somente, que foi alcançado com a aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, mediante a utilização do valor unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às

normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos no mesmo loteamento, fornecendo, para **fevereiro de 2025**, o valor unitário de:

R\$ 285,38/m², (vide Anexo II).

Aplicando-se a fórmula normativa (conforme critérios do Anexo II):

Vt = q x S; onde:

Vt = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

Obtém-se:

Vt = R\$ 285,38/m² x 450m²

Vt = R\$ 128.420,58

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total para venda do imóvel:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL = R\$ 130.000,00

(CENTO E TRINTA MIL REAIS)

FEVEREIRO/2025

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge as seguintes especificações:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – avaliação do valor de terreno

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 03

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 1 pt, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 13 (treze) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2025.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 3745, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 05. Vistas gerais do loteamento Santa Bárbara Resort Residence, situado à Rod. Pres. Castello Branco, KM 292, Thermas de Santa Barbara, Águas de Santa Bárbara - SP.



Foto 01

**Foto 02****Foto 03**

**Foto 04****Foto 05**

Fotos 06 a 21. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação, lote 18 da Quadra AK.



Foto 06



Foto 07

**Foto 08****Foto 09**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – LOTE 18, QUADRA AK DO SANTA BÁRBARA RESORT RESIDENCE, ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA – SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.3. Fator Localização (FI) – deixou de ser aplicado o fator localização em função dos índices fiscais lançados pela municipalidade, uma vez que todos os imóveis estão localizados sob as mesmas condições de acesso e infraestrutura.

1.4. Fator Área (Fa) – foi considerada a influência da área dos terrenos nos valores unitários, relacionando-as com a área do avaliando. O Fator Área foi inferido da própria amostra, a partir da expressão do gráfico das áreas pelos valores unitários de cada elemento comparativo.

1.5. Benfeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Pc) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (Vo/At) \times \{[\Sigma Fn - n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda do imóvel, em reais (R\$);

At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;

F = índice normativo de ajuste;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Lote 18, Quadra AK na Gleba I do loteamento Santa Bárbara Resort Residence situado à Rod. Pres. Castello Branco, Km 292, Thermas de Santa Bárbara, Águas de Santa Bárbara – SP.

- Área de terreno: 450,00 m².

ELEMENTO Nº 01

Localização: Lote 21, Quadra AK na Gleba I do loteamento Santa Bárbara Resort Residence, Iguape – SP.

Área Terreno: 304,52m².

Construção: não possui.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 140.787,18, à vista.

Informante: Arnaldo (11) 5026-3245

Origem: local.

Data: fevereiro/2025.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 416,09/m²

Q1 homogeneizado: R\$ 287,01/m²

ELEMENTO Nº 02

Localização: Lote 16, Quadra AK na Gleba I do loteamento Santa Bárbara Resort Residence, Iguape – SP.

Área Terreno: 485,45m².

Construção: não possui.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 147.853,51, à vista.

Informante: Arnaldo (11) 5026-3245

Origem: local.

Data: fevereiro/2025.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 274,11/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 294,61/m²

ELEMENTO Nº 03

Localização: Lote 05, Quadra AL na Gleba I do loteamento Santa Bárbara Resort Residence, Iguape – SP.

Área Terreno: 304,52m².

Construção: não possui.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 140.787,18, à vista.

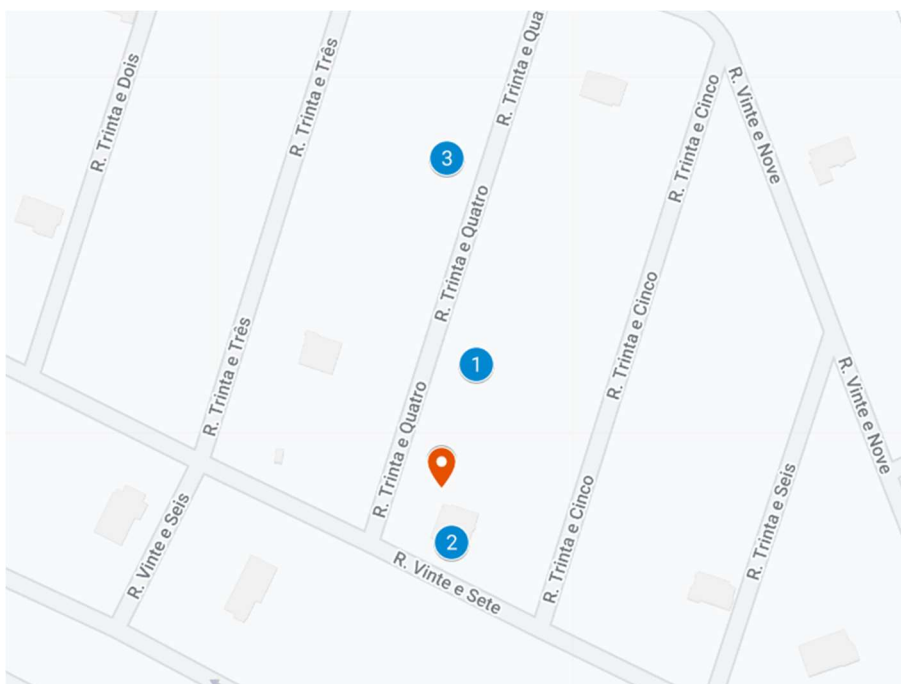
Informante: Arnaldo (11) 5026-3245

Origem: local.

Data: fevereiro/2025.

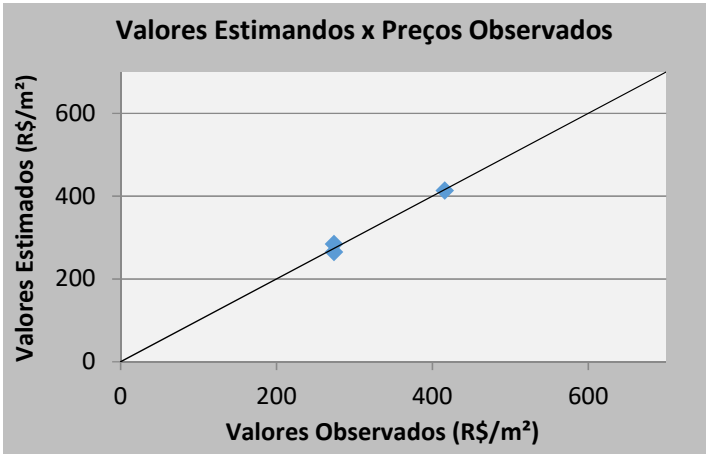
Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 274,11/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 274,51/m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**Imóvel avaliando****Imóveis comparativos**

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos												
E l e m e n t o	Valor (R\$)	Fator Ofert a	Valor da Construção (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. dedu- zido oferta (R\$/m²)	Fator Área			Fator final resul- tante	Vu Final Homo- genei- zado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)	
						Fator Área	Variação	Valor unit. (R\$/m²)				
Avaliando				450,00								
1	140.787,18	0,9	-	304,52	416,09	0,69	- 129,08	287,01	0,69	287,01	1	287,01
2	147.853,51	0,9	-	485,45	274,11	1,07	20,50	294,61	1,07	294,61	1	294,61
3	137.266,65	0,9	-	450,69	274,11	1,00	0,40	274,51	1,00	274,51	1	274,51
Média					321,44	285,38			285,38			
Desvio Padrão					81,97	10,15			10,15			
CV					25,5%	3,6%			3,6%			

lim. inferior: - 30% =	199,77
lim. superior: +30% =	370,99
Média Saneada =	R\$ 285,38
lim. inferior: - 30% =	R\$ 199,77
lim. superior: +30% =	R\$ 370,99
Desvio Padrão: s =	10,15
n =	3
Intervalo de Confiança: e=	11,05
Lim Min =	R\$ 274,33
Lim. Max =	R\$ 296,43
Coef. de Variação =	3,6%
Coef. Student: t =	1,886
Amplitude (e) =	7,7%



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 287,01/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 294,61/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 274,51/m²

Média = R\$ 285,38/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 370,99/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 199,77/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média final resulta na **média saneada de R\$ 285,38 /m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 10,15/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 10,15/\text{m}^2 / \text{R\$ } 285,38 / \text{m}^2 = 3,6\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(2), (10\%) = 1,886$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,886 \times \text{R\$ } 10,15/\text{m}^2) / 3^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 11,05/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 285,38 / \text{m}^2 \pm \text{R\$ } 11,05/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação, para o mês de **fevereiro/2025** e pagamento à vista, é de **R\$ 285,38 /m²**.

DETERMINAÇÃO DO FATOR ÁREA

ELEMENTO	Área	Aluguel Unitário Uniforme	Aluguel Projetado	Fator
	m²	Atualizado (R\$/m²/mês)	$y = \dots x \text{ área} ^ \dots$ (R\$/m²/mês)	Área
Avalianda	450,00		285,38546	1,0000
1	304,52	416,09	413,73123	0,6898
2	485,45	274,11	265,52996	1,0748
3	450,69	274,11	284,96994	1,0015

